

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika, Brüstung, Dachfirst.

1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einem Maß von 0,65 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Baugrenzen dürfen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen sowie Terrassen mit ihren Überdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Technizentrale) nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist höchstens eine Wohnung in einem Gebäude zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine begründete Lärmschutzwand oberhalb der vorhandenen Böschung zu errichten. An den in der Planzeichnung definierten Stellen ist die Mindestoberkante der Lärmschutzwand in Metern über NNH einzuhalten; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.
- Passive Schallschutzmaßnahmen**

Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109-1 (2018-01) und DIN 4109-2 (2018-01)
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärms L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmspegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungs- verfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmspegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenstern kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Einfacheinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Baumpflanzungen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 25 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 5 Bäume 2. und 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, verteilt über das jeweilige Baugelände, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m² anzulegen.
Bei den Pflanzmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insbesondere die Vorgaben der nachfolgend aufgeführten Regelwerke in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu berücksichtigen:

 - FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
 - FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben
 - DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
 - DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“
- Dachbegrünung**

Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer mindestens 12 cm starken und die Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer mindestens 8 cm starke Magerstreuauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

- Dachgestaltung**

Geeignete Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind nur im Farbton Anthrazit matt, zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.
- Fassadengestaltung**

Die Außenwände der Gebäude sind ganzfächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenkonzentrierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.
Bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Stabgitterzäunen zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.
- Vorgartenflächen**

Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kiesen bedeckte Vorgartenflächen („Schottergärten“) sind nicht zulässig. Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche bzw. den festgesetzten Flächen für Stellplätze und der nächstgelegenen Baugrenze.
- Gestaltung von Stellplätzen**

Die Oberflächen von Stellplätzen sind in wasserdruchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasengrußpflaster) zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

FD Zulässige Dachform: Flachdach
SD Zulässige Dachform: Satteldach

Maßangaben

— 20 — Abstands- und Parallelmaß

I. Planzeicherläuterung
(Festsetzungen durch Zeichen und Schrift)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen
GH 102,5 m
Oberkante der Gebäude als Höchstmaß in Metern über NNH (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.3)

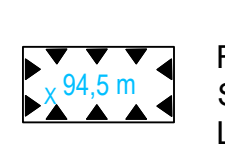
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Quartiersplatz / Spielplatz

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

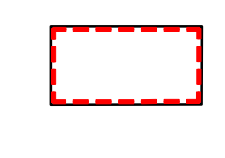
 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe in Meter über NNH (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
68 dB Isophone und Angabe des maßgeblichen Außenlärmspegels (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)

IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 225 (Westring). Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSrG) ist entlang von Bundesstraßen - ausgehend vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - eine Anbauverbotszone von 20 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Innerhalb eines Abstands von 40 Metern bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

— — — — — Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FSrG

6. Sonstige Planzeichen

 Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
Ga Garagen
St Stellplätze
Gm Standort für Müllbehälter (gemeinschaftlich)
TZ Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes (Technizentrale)



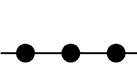
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



(A) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)



(B) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)



Abgrenzung von Baugebieten
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Hinweise

1. Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen möglich.

2. Boden

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in 45141 Essen, im Weiteren 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

Zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen sind die Handlungsanleitungen der DIN 19639 zu beachten.

3. Bodendenkmalerschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Erste Erdbeugungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die paläontologische Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vorliegen. Bei Erdbearbeiten (Abgrabungen, Schürfen/Ausschichtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Plangebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) angegriffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

4. Kampfmittelbeseitigung

Laut der Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter der Fundstellenummer 55-06-215627 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet festgestellt (keine Bombardierung, Artilleriebeschuss). Zur Kampfmittelbeseitigung ist es erforderlich, den Bereich des Artilleriebeschusses systematisch abzusuchen, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

5. Baumschutz

Für den Planbereich ist die jeweils gültige „Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen“ (Baumschutzsatzung) zu beachten.

6. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Recklinghausen, im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - Technisches Rathaus - Westring 51, 45659 Recklinghausen eingesehen werden.

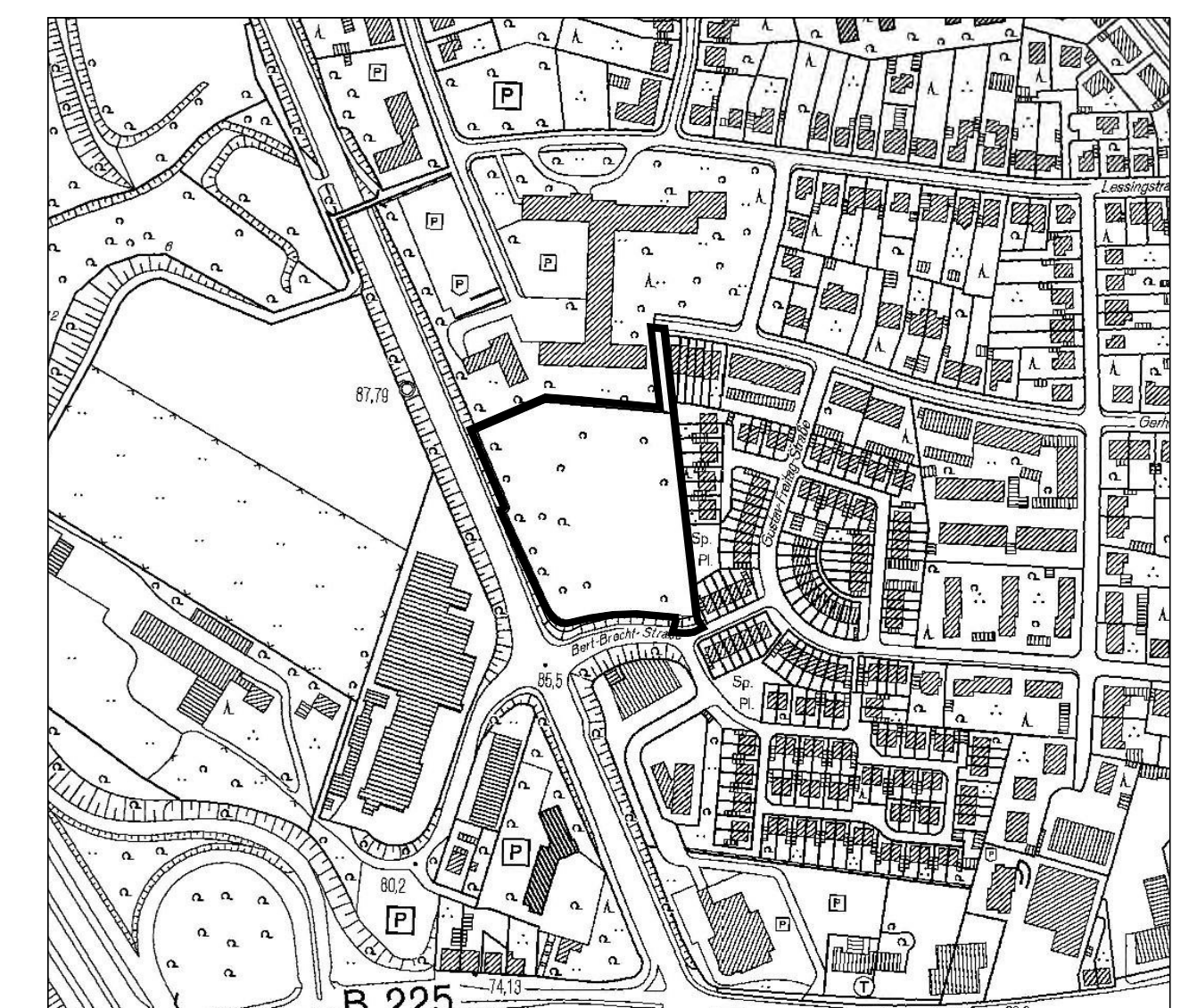
Gutachten

- Screening-Untersuchung zum Straßenverkehrs- und Gewerbelärm Bauvorhaben in Recklinghausen, Bert-Brecht-Straße/ Gerhart-Hauptmann-Straße; ACCON Köln GmbH, 05.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Bert-Brecht-Straße / Westring in Recklinghausen, ACCON Köln GmbH, 27.10.2020
- Baugrundgutachten (Baugrunderkundung, Baugrundermittlung, Gründungsberatung, Orientierende Schadstoffbewertung), Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, 24.04.2019
- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uweo - Umweltplanung Dortmund, 14.01.2020

Die Planunterlagen in Form der Liegenschaftskarte, ergänzt durch die Stadtgrundkarte/örtliche Aufmaßkarte, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Recklinghausen, den	Recklinghausen, den i. A.	Recklinghausen, den Bürgermeister
Diplom-Ingenieur Vermessung	Stadt, Oberbaurat	Tesch
Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Anbetracht für die Stadt Recklinghausen Nr. unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Einfallen der Genehmigung bekannt gemacht.	Für die städtebauliche Planung Bürgermeister i. A.	Baudezernat III
Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.	Lfd. Städtischer Bauordner	Beigeordneter

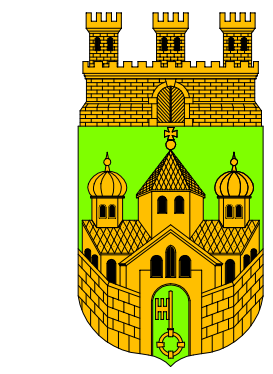
Rechnungen
Baugenehmigung (BauGB) i. S. 363a, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), Änderung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesverordnung (BauZONVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Januar 2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Bauordnungsverordnung (BauOV) i. S. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Sitzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (20 NRVO), die das Ordnungsrecht, und zu beachten)

Übersicht zum Geltungsbereich



Lagezug: ETR8880UTM - Zone 32

Die Koordinaten der Grenz- und Gebädepunkte können sich durch Fortführungen und Homogenisierungen des Liegenschaftskatasters ändern. Vor der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des städtischen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind die Koordinaten mit den aktuellen Notizen im Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegenständen zu vergleichen.



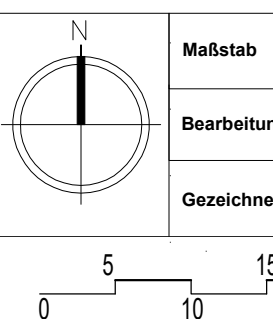
Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 309

- Gerhart-Hauptmann-Straße / Bert-Brecht-Straße -

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -

In einem Bereich zwischen der Bert-Brecht-Straße, Westring, Gerhart-Hauptmann-Straße



Maßstab 1:500

Planmaßstab

Bearbeitung dV

Gezeichnet dV

25 m

Essen, 18.08.2021

atelier stadt & haus